事業用定期借地権設定契約書（案）

賃貸人　滋賀県（以下「甲」という。）と賃借人〇〇（以下「乙」という。）とは、甲の所有財産について借地借家法（平成３年法律第90号。以下「法」という。）「第23条第１項」の規定に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を締結する。

（貸付財産）

第１条　貸付財産は、次のとおりとし、貸付面積は2,600.00㎡である。

所在地	地目	数量
大津市京町三丁目226番１の一部	宅地	733.81㎡
大津市京町三丁目226番２	宅地	200.62㎡
大津市梅林一丁目207番１	宅地	1,665.57㎡

（貸付期間）

第２条　本件土地の貸付期間は、令和７年11月１日から令和56年９月30日までの49年11か月とする。

２　前項に規定する貸付期間には、乙の施設建築に関する整備工事期間や原状回復に要する期間を含む。

（借地権の設定等）

第３条　甲は、甲の所有する第１条に記載の土地を乙の建物の所有を目的として賃貸し、乙はこれを賃借する。

２　本契約により、甲が乙のために設定する事業用定期借地権は賃借権とする。

３　本契約については、契約の更新（更新の請求および土地の使用の継続によるものを含む。）および建物等の築造による存続期間の延長がなく、また乙は、建物等の買取りを請求することができない。

４　本件借地権は、法第４条から第８条ならびに民法第619条の規定は適用しない。

（建物の用途）

第４条　乙は、貸付財産を、貸付財産の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲の定めた審査委員会の審査を通過した企画提案書（以下「本提案書」という。）のとおり使用しなければならない。

２　乙は、貸付財産を、次の各号の用に使用してはならない。

(1) 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第２条第１項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業または同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用

⑵暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第２号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所またはこれに類する施設の用
⑶公の秩序または善良の風俗に反する目的の用、周辺環境との調和に反する目的の用、その他近隣住民の迷惑となる目的の用
⑷居住用の建物に類する施設の用

（敷金）
第５条　乙は、本契約締結と同時に、甲に対して、敷金として貸付料の月額の 12 か月分●●円を本契約締結時に預託しなければならない。
２　甲は、敷金を受領したときは、乙に対して敷金預かり証を交付する。
３　敷金には、利息を付さないものとする。
４　本契約が終了し、乙において本契約に基づく一切の義務を履行したときは、甲は乙に対し、第１項の敷金を速やかに返還するものとする。
５　乙において貸付料、遅延損害金その他本契約に基づく甲に対する金銭債務を履行しないときは、甲は乙に対し何らの催告をなすことなく敷金の全部または一部を弁済に充当することができる。この場合、甲は乙に対して弁済充当日および充当額を書面で通知するものとする。
６　甲が契約途中に敷金を未払貸付料等に充当した場合は、乙は甲に対して、その充当された額を支払わなければならない。

（貸付料）
第６条　貸付料は月額●●円とする。貸付料は、賃貸開始の月または賃貸終了の月が１か月に満たない場合は日割り計算を行わない。
２　貸付料は、甲が発行する納入通知書により、その指定期日までに、当該年度 12 か月分を一括して支払うこととする。なお、12 か月に満たない年度は月割り計算による。
３　貸付料の支払いに発生する費用は、乙の負担とする。

（貸付料の改定および減額）
第７条　貸付料の改定は、固定資産評価替えの時期にあわせて行うこととし、下記の計算式により円単位（１円未満切り捨て）で算定し、10 の位を切り捨てる。なお、スライド率は、小数点第４位（第５位以下切り捨て）まで求めることとする。

記

（貸付料の改定）
計算式　　従前の貸付料の月額×スライド率
（スライド率）
計算式　　改定時の前年度の固定資産評価額／従前の貸付料決定時の前年度の固定資産評価額

以上

２　令和７年11月から令和27年10月まで間の貸付料は、前条および前項の額に２分の１を乗じた額とし、円単位で算定し、10の位を切り捨てる。

（遅延損害金）

第８条　乙は、本契約に基づき甲に対して負担する貸付料その他の債務の履行を遅滞したときは、甲に対して、支払期限の日の翌日現在における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第８条第１項の規定により財務大臣が決定した率による遅滞利息の支払を請求することができる。

２　前項の遅滞利息は、下記の計算式により円単位（１円未満切り捨て）で算定する。なお、延滞金起算日から納付の日までの日数を 365 日で除したものは、小数点第４位（第５位以下切り捨て）まで求めることとする。

記

計算式　　元本金額×延滞金利率×（延滞金起算日から納付の日までの日数÷365）

以上

（充当の順序等）

第９条　乙が、貸付料および延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料および延滞金の合計額に満たないときは、先ず貸付料から充当する。

（引渡日）

第10条　甲は、乙に対して、大津市京町三丁目226番２および大津市梅林一丁目207番１上の建物解体後に、本契約に基づき本件土地の引き渡しを行う。

２　引渡日は、令和７年11月１日とする。

（物件の修補請求等）

第11条　乙は、貸付財産に地下埋設物・土壌汚染等の状況を了承し、貸付財産を借り受けるものとし、了承した内容を理由として、民法第 559 条において準用する第 562 条から第 565 条に規定する担保の責任に基づく履行の追完請求、貸付料の減免請求、損害賠償請求および本契約解除ならびに民法第 606 条第 1 項に規定する修繕請求ならびに第 608 条の必要費償還請求および有益費償還請求を行うことができない。

２　乙は、貸付財産に契約不適合を発見した場合は、速やかに甲にその旨を通知するものとし、当該通知が引渡しの日から２年以内であるときは、甲が使用収益に支障があると認めるときに限り、甲において契約不適合部分を修補することにより履行の追完を行うものとする。

３　前項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行う場合は、甲はその旨を乙に通知し、乙はこれに協力するものとする。

４　乙は、第２項の契約不適合部分の存在を理由として、民法第 559 条において準用する第 563 条から第 565 条に規定する担保の責任に基づく貸付料の減免請求、損害賠償請求および本契約解除を行うことができない。

５　乙は、第２項の契約不適合部分の修補を自ら行った場合において、支出した費用（民法第 608 条に規定する必要費および有益費を含む）を甲に償還請求しないものとする。

６　乙は、第２項の規定に基づき甲において契約不適合部分の修補を行うことにより生じた損害について、賠償または補償請求しないものとする。

７　本契約締結後、土壌汚染物質または地下埋設物に係る本契約締結時において甲が知り得ないものまたは甲が知る量以上の量の判明その他の甲の知り得ない事象の判明があったとしても、甲はその責任を負わない。ただし、甲の不知が故意または重大な過失による場合は、この限りでない。

（使用上の制限）

第 12 条　乙は、本提案書の内容に基づいて敷地および建築物等をしゅん工させなければならない。

２　乙は、本提案書の内容を変更しようとする場合は、事前に、変更の内容およびその必要性等を記載した書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

３　乙は、本件土地の区画形質の変更を必要とするとき、または本件建物について増改築等現状を著しく変更する工事を必要とするときは、事前に甲に書面で通知し、甲の書面による承諾を得なければならない。

（禁止事項）

第 13 条　乙は、本件借地権の期間中、次のことをしてはならない。

(1) 本件土地を第三者に転貸し、または第三者の使用または収益の用に供すること

(2) 本件借地権の全部または一部を第三者に譲渡すること

(3) 敷金の返還請求権を第三者に譲渡し、または担保に供すること

（建物等の賃貸借）

第 14 条　乙は、建物等を第三者（以下「建物賃借人」という。）に対して賃貸しようとするときは、次の各号を順守の上、事前に甲に契約の書面の写しを添付し書面で届け出なければならない。

(1) 乙と建物賃借人が締結する契約書においては、事業用定期借地権上の法 38 条に定める定期建物賃貸契約であり、法第 39 条に定める取り壊し予定の建物等の賃貸借であるため、第２条の借地期間満了により、建物等が取り壊されるときに賃貸借が終了する旨を定めなければならない。

(2) 乙と建物賃借人とで契約が締結されたときは、乙はその写しを遅滞なく甲に提出しなければならない。

（費用返還請求権の放棄）

第15条　乙は、本件土地の使用に必要な一切の費用・経費を負担するものとし、本件土地の明渡しに当たり、有益費用の償還請求権を行使せず、甲に対して名目の如何にかかわらず何らの補償の請求をすることができない。

（契約履行の調査等）

第16条　乙は甲に対して、本契約締結の日から第２条に定める貸付期間満了の日まで、毎年８月に、また甲が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後速やかに、財務諸表を提出するものとする。

２　乙は甲に対して、本契約締結の日から建築物等をしゅん工させるまでの間、３か月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、甲による現地確認に協力するものとする。

３　乙は、設計書の内容が本提案書の内容と整合しているか甲に確認を取りその承認を受けなければならない。

４　乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第６条第１項に規定する確認の申請書を建築主事に提出する前にその内容を甲に報告しなければならない。

５　乙は甲に対して、貸付契約の相手方を選定または決定する段階において甲に対して提出した事業収支計画に対して、毎年８月に、当該時点までに把握する収支実績および将来の収支見通しが比較できる資料を提出するものとする。

６　甲および乙は、少なくとも毎年度１回は直接面会し、乙は甲に対して、財務状況および事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定または当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実および利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、甲による利用状況の現地確認に協力するほか、乙は、甲がその業務もしくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査しまたは参考となるべき報告もしくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければならない。

７　乙は、本契約締結の日から第２条に定める貸付期間満了の日まで、毎年８月に甲の指定する書面および法人登記の現在事項全部証明書等を甲に提出しなければならない。また、第18条第１項第１号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく甲に通知の上、甲の指定する誓約書および法人登記の現在事項全部証明書等を、甲に提出しなければならない。

８　甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考える場合には、乙に対し、事業改善等に向けた協議を求めることができる。

（違約金）

第17条　乙は、第２条第１項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わなければならない。

(1) 第12条第３項、第16条第１項から第７項または第20条第１項に定める義務に違反した場合、貸付料年額に相当する額

(2) 第４条、第12条第１項もしくは第２項、第13条、第14条に定める義務に違反したとき、または第19条の規定に基づき本契約を解除した場合、貸付料年額の３倍に相当する額

２　前項に定める違約金は、第 23 条に定める損害賠償額の予定またはその一部と解釈しない。
３　違約金は、乙が預託する敷金を充当することはできない。

（契約の解除）
第 18 条　甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
(1) 法人の役員等（役員または支店もしくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、滋賀県財務規則（昭和 51 年滋賀県規則第 56 号）第 195 条の 2 各号のいずれかに該当する者であるとき
(2) 役員等が、自己、関与する法人もしくは第三者の不正の利益を図る目的、または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用するなどしているとき
(3) 役員等が、暴力団または暴力団員に対して、資金等を供給し、または便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、もしくは関与しているとき
(4) 役員等が、暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
(5) 役員等が、暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
(6) 貸付財産、または当該財産上に所在する建物その他工作物を暴力団もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所またはこれに類する施設の用に使用したとき
(7) 第６条の貸付料の支払い期限を過ぎて３か月以上滞納したとき
(8) 第４条に違反し、本件土地を使用したとき
(9) 第 12 条に違反し、甲の承諾を得ることなく本件土地の形状変更または建物等を増改築したとき
(10) 甲に無断で本件土地から撤去したとき、または本件土地を使用しないとき
(11) 第 13 条で定める禁止事項に違反したとき
(12) 第 14 条に違反し、事前の届け出をしなかったとき
(13) 銀行取引停止処分を受け、または破産、民事再生、私的整理、解散命令があったとき
(14) 仮差押、差押、仮処分、強制執行、競売の申立を受け、もしくは公租公課の滞納処分があったとき
(15) 営業の全部もしくは重要な一部を譲渡し、休業もしくは廃業し、または法人を解散するとき
(16) その他、本契約を継続しがたい重大な背信行為があったとき
２　甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
３　乙は、甲が第１項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

（契約の中途解除）

第 19 条　乙は、本件借地権の期間満了前に乙の都合により本契約の一方的な解除をすることはできない。

２　乙は、本件借地権の期間満了前に本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

３　乙は、契約の中途解除が認められた場合、第 17 条の違約金に加え、契約解除日から原状回復義務を果たし本件土地を返還するまでの期間の貸付料相当額を支払うこと。

（原状回復義務等）

第 20 条　本契約が、期間満了により終了したときは同満了日までに、契約の解除または契約の中途解除により終了したときは甲が指定する日までに、乙は、自己の費用負担において直ちに建物等を撤去し、更地にして甲に返還しなければならない。

２　乙は、本契約の期間満了の１年前までに、建物等の取壊しに関する事項、その他本件土地の明渡し返還に必要な事項について、書面により甲に通知しなければならない。

３　甲は、乙が本件土地の原状回復または返還請求に応じない場合、本契約終了日の翌日から起算して、本件土地の明け渡し完了までの間に、甲が被った損害について賠償金を請求することができる。

４　乙は、甲から前項の賠償金の請求があった場合、これを賠償しなければならない。

５　乙は、第１項に定める貸付財産の原状回復に際して、原状回復に要する費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

（強制執行）

第 21 条　乙は、本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服するものとする。

（貸付料の清算）

第 22 条　甲は、本契約が解除された場合に、未経過期間に係る貸付料を返還しない。

（損害賠償）

第 23 条　乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

（本契約に係る日割計算）

第 24 条　甲および乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

（信義誠実等の義務・疑義の決定）

第 25 条　甲および乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

２　乙は、貸付財産が県有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

３　本契約に定めのない事項、または本契約の各条項の解釈に疑義が生じた事項については、借地借家法、民法その他の関係法令、慣習に従い、甲、乙互いに信義を重んじて協議をもって決定する。

（貸付財産の取得）

第 26 条　乙は甲に対して、貸付財産の取得要望を行うことはできない。

（公正証書の作成費用）

第 27 条　公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

（事前使用の禁止）

第 28 条　本契約締結後本件土地の貸付までの間、乙は甲の承諾を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

（公租公課の負担）

第 29 条　乙は、本件建物に関する公租公課を負担する。

（担保または保証人）

第 30 条　甲は、乙の財務状況や事業収支等の悪化その他の事由により事業の継続が困難となるおそれがあると考える場合には、乙に対して連帯保証人を立たせ担保を求めることができる。

２　前項の連帯保証人が負担する限度額（極度額）は、その時点で乙が負担するべき額とする。

（相殺）

第 31 条　乙は、敷金返還請求権をもって甲に対する賃借料その他の債務との相殺を主張することができない。

（再契約）

第 32 条　本契約は第２条に規定する期間の満了により終了し、更新がない。

２　ただし、甲は、乙から再契約の申し入れがあったときは、協議の上、再契約をすることができる。

（裁判管轄）

第 33 条　本契約に係る甲乙間の紛争に関する訴訟は、大津地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。